

การบริหารสินเชื่อเพื่อบริโภค

Managing Consumer Credit

T1

วัตถุประสงค์ในการศึกษา

1. เพื่อศึกษาถึงเหตุผลในการใช้สินเชื่อ ประเภทของสินเชื่อและลักษณะของสินเชื่อประเภทต่างๆ
2. เพื่อศึกษาถึงชนิดของบัตรเครดิต ข้อดี ข้อเสียของการใช้บัตรเครดิต
3. เพื่อศึกษาถึงลักษณะและวิธีการคำนวณดอกเบี้ยของเงินกู้ประเภทจ่ายครั้งเดียว
4. เพื่อศึกษาถึงเงินกู้ประเภทผ่อนชำระ สัญญา และวิธีการคิดดอกเบี้ยเงินกู้ ประเภทผ่อนชำระ
5. วิเคราะห์ค่าใช้จ่ายในการซื้อ โดยวิธีคุ้มกับการซื้อเป็นเงินสด

Slide 2

T1

Techno_311, 15/7/2010

เหตุผลที่บุคคลใช้สินเชื่อ (Reasons for using credit)

1. อำนวยความสะดวก
2. สามารถบริโภคได้เพิ่มขึ้น
3. เพื่อหลีกเลี่ยงการจ่ายเงินสดเป็นจำนวนมาก
4. ป้องกันความเสี่ยงจากภาวะเงินเฟ้อ

ข้อเสียของการใช้สินเชื่อเพื่อบริโภค

1. การใช้จ่ายเกินตัว (Over spending)
2. มีค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น (Credit cost)
3. ทำให้งบประมาณในช่วงถัดไปมีไม่เพียงพอ

ประเภทของสินเชื่อ

1. ขายเป็นเงินเชื่อ (Sales Credit)
2. สินเชื่อเงินสด (Cash Credit หรือ Consumer Loan)

ขายเป็นเงินเชื่อ (Sales Credit)

- การเปิดบัญชีเงินเชื่อ
- เงินเชื่อแบบหมุนเวียน
- การซื้อโดยวิธีผ่อนชำระ

สินเชื่อเงินสด (Cash Credit หรือ Consumer Loan)

- สินเชื่อเพื่อซื้อรถยนต์
- สินเชื่อเพื่อซื้อสินค้าคงทน
- เงินกู้เพื่อการศึกษา
- สินเชื่อส่วนบุคคล
- สินเชื่อเพื่อชำระหนี้

บัตรเครดิต (Credit Card)

การเลือกใช้บัตรเครดิต

1. ค่าธรรมเนียมการใช้บัตรประจำปี
2. อัตราดอกเบี้ยที่สถาบันออกบัตรคิดจากเงินที่ค้างชำระ
3. ระยะเวลาการปลอดหนี้
4. วิธีการคิดดอกเบี้ยจากยอดเงินที่ค้างชำระ

ชนิดของบัตรเครดิต

1. บัตรเครดิตที่ออกโดยธนาคาร (Bank credit cards)
2. บัตรเครดิตของร้านค้า (Retail charge cards)

ข้อดีของการใช้บัตรเครดิต

1. ใช้จ่ายเงินโดยไม่เสียดอกเบี้ยในช่วงระยะเวลาปลอดหนี้
2. ช่วยในการเก็บบันทึกรายการใช้จ่ายเงิน
3. อำนวยความสะดวก
4. มีเงินใช้ยามฉุกเฉิน

ข้อเสียของการใช้บัตรเครดิต

1. เป็นการเพิ่มอำนาจในการซื้อทำให้รายได้อาจไม่พอกับรายจ่ายในอนาคต
2. ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยสูง

วิธีการชำระเงินกู้และการคิดดอกเบี้ย

1. เงินกู้ประเภทชำระครั้งเดียว (Single payment loans)
2. เงินกู้ประเภทผ่อนชำระ (Installment Loan)

เงินกู้ประเภทชำระครั้งเดียว (Single payment loans)

- มีองค์ประกอบดังนี้
 1. หลักทรัพย์ที่นำมาค้ำประกัน (Loan collateral)
 2. วันครบกำหนดชำระหนี้ (Loan maturity)
 3. การชำระเงินต้น (Loan repayment)

เงินกู้ประเภทชำระครั้งเดียว (Single payment loans)

- ค่าใช้จ่ายทางการเงินและอัตราดอกเบี้ยรายปี
 1. วิธีคิดดอกเบี้ยแบบธรรมดา (Simple interest method) in P.118
 2. วิธี Discount Method in P.120

เงินกู้ประเภทผ่อนชำระ (Installment Loan)

- สัญญาเงินกู้(ซื้อ) ประเภทผ่อนชำระ
 1. สัญญาซื้อขาย
 2. รายละเอียดเกี่ยวกับข้อตกลงในสัญญา
 3. การทำประกันหลักทรัพย์
 4. ข้อตกลงอื่นๆ

การคิดดอกเบี้ยเงินกู้ประเภทผ่อนชำระเป็นรายเดือน
และ APR

- วิธี Simple Interest คือ จะคิดดอกเบี้ยเฉพาะส่วนของเงินกู้ที่ค้างชำระในบัญชีเท่านั้น เงินที่ผ่อนชำระรายเดือนจะเป็นดอกเบี้ยส่วนหนึ่ง ส่วนที่เหลือเป็นการชำระคืนเงินต้น จำนวนดอกเบี้ยจ่ายจะลดลงทุกเดือน
- ลดต้นลดดอก
- in P.123-125

การคิดดอกเบี้ยเงินกู้ประเภทผ่อนชำระเป็นรายเดือน
และ APR

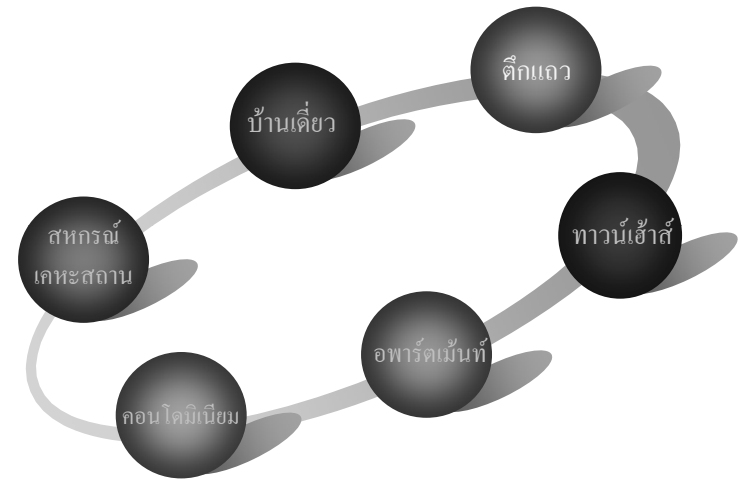
- วิธี Add – On Method ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยวิธีนี้สูงกว่า โดยคิดดอกเบี้ยจากเงินกู้ค้างชำระในบัญชีตอนเริ่มแรกและบวกดอกเบี้ยดังกล่าวเข้าไปแล้วนำไปหารจำนวนงวดที่ผ่อนชำระ
- ลดต้นไม่ลดดอก
- in P.126-129

สิ่งควรรู้ก่อนทำสัญญากู้

- ค่าปรับจากการชำระเงินก่อนกำหนด (Prepayment Penalties)
- ควรกู้เงินซื้อหรือซื้อเป็นเงินสด in P.131....

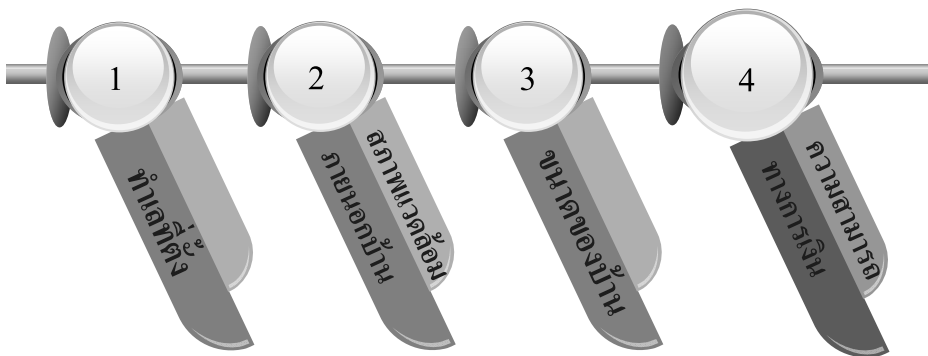


[ประเภทของที่อยู่อาศัย]



LOGO

[ปัจจัยในการเลือกซื้อบ้าน]



LOGO

[เหตุผลจูงใจในการซื้อบ้าน]

ทางด้านจิตวิทยา

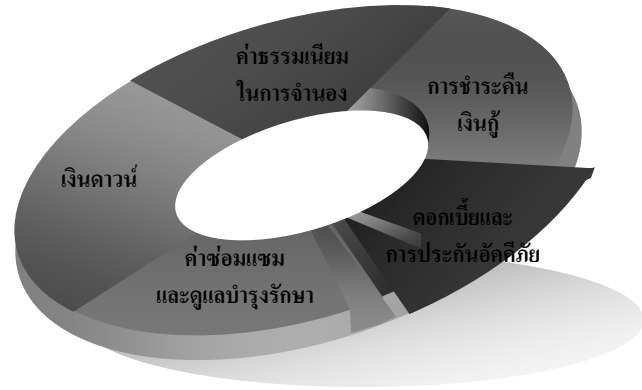
ดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อซื้อบ้านที่จ่ายไป สามารถนำไปใช้สิทธิหักลดหย่อนในการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาประจำปีได้ ทำให้ช่วยประหยัดภาษี โดยปัจจุบัน สามารถนำไปใช้สิทธิหักลดหย่อนและยกเว้นภาษีได้สูงสุดไม่เกิน 100,000 บาท

ประโยชน์ทางด้านภาษี

ป้องกันจากภาวะเงินเฟ้อ

ภาวะเงินเฟ้อทำให้มูลค่าสูงขึ้น และมูลค่าของทรัพย์สินก็มักจะเพิ่มขึ้นเรื่อย ๆ ดังนั้น บุคคลจึงหันมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กันมากขึ้นในปัจจุบัน เนื่องจากให้ผลตอบแทนที่สูงกว่าหลักทรัพย์อื่น ๆ และยังเป็นการลงทุนที่ถือเก็งกำไรด้วย หรือต้องรีบซื้อตอนนี้ก่อนที่ราคาจะสูงขึ้นในอนาคต

[รายจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย]



LOGO

[รายจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย]

1

เงินค่าน้ำ

คือ จำนวนเงินที่ผู้ซื้อต้องชำระให้กับผู้ขายก่อนที่จะชำระเป็นงวด ๆ ระยะเวลา โดยปกติจะอยู่ประมาณ 20-30% ของราคาขาย

2

ค่าธรรมเนียมในการจ้างงาน

คือ จำนวนเงินที่ต้องจ่ายให้กับกรมที่ดิน เมื่อมีการจ้างงานบ้านและที่ดินที่ทำการซื้อ-ขายกันนี้เป็นหลักประกันเงินกู้

LOGO

[รายจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย]

3

การชำระคืนเงินกู้

การคำนวณจำนวนเงินที่ผู้กู้จะต้องผ่อนชำระคืนเงินกู้รายเดือน จะใช้ตารางการผ่อนชำระเงินกู้จำนวนรายเดือนชนิดสำเร็จรูป ซึ่งเงินที่ผ่อนชำระรายเดือนนี้จะประกอบด้วยส่วนที่เป็นการชำระเงินต้นและส่วนที่เป็นการชำระดอกเบี้ย

สิ่งสำคัญที่จำเป็นต้องทราบ คือ ความสามารถในการชำระเงินกู้ ว่าจำนวนเงินที่ชำระรายเดือนอยู่ในวงเงินงบประมาณที่มีอยู่หรือไม่ เมื่อทราบแล้ว ก็จะสามารถตัดสินใจได้ว่า จะกู้เงินมาซื้อบ้านได้เท่าใด

LOGO

[รายจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย]

อัตราส่วนความสามารถชำระคืนเงินกู้ คือ อัตราส่วนส่วนที่ผู้ให้กู้ใช้เป็นแนวทางในการพิจารณาความสามารถชำระหนี้ โดยดูว่าผู้กู้ควรมีรายได้เท่าใด จึงจะสามารถซื้อบ้านตามที่ต้องการได้

จำนวนเงินที่จะชำระคืนเงินกู้เพื่อซื้อบ้านรายเดือน



จำนวนเงินที่ผู้กู้จะต้องผ่อนชำระหนี้ทั้งสิ้นต่อเดือน

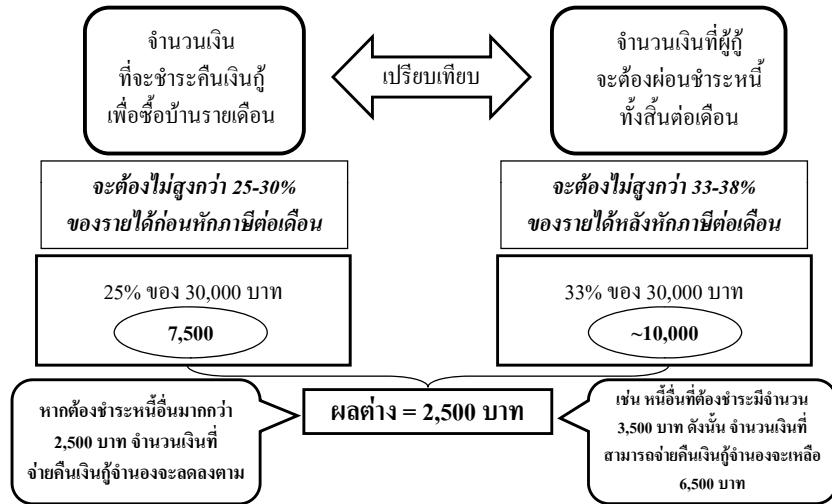
จะต้องไม่สูงกว่า 25-30% ของรายได้ก่อนหักภาษีต่อเดือน

จะต้องไม่สูงกว่า 33-38% ของรายได้หลังหักภาษีต่อเดือน

LOGO

รายจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย

ตัวอย่าง : สมมติว่ามีรายได้เดือนละ 30,000 บาท



LOGO

รายจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย

นอกจากจะกำหนดวงเงินสูงสุดที่สามารถชำระคืนเงินกู้จำนวนองแล้ว ยังจำเป็นต้องพิจารณาถึงรายจ่ายในการดำรงชีวิตประจำวัน และควรเปลี่ยนพฤติกรรมกรบริโภค ลดสิ่งฟุ่มเฟือยลง เนื่องจากการซื้อบ้านนั้นมีผลกระทบต่อกระแสเงินสด และควรทบทวนงบประมาณใหม่ รวมทั้งรายจ่ายเพื่อซื้อบ้าน การชำระคืนเงินกู้จำนวนอง ค่าน้ำ ค่าไฟ ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันอัคคีภัยและอื่น ๆ และพิจารณาว่ารายได้ควรจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัยประมาณเท่าใด โดยที่ให้รายได้มีเพียงพอกับรายจ่าย หรืออาจจะเลือกบ้านที่ราคาต่ำกว่าและเล็กกว่า เพื่อจะได้มีเงินเพียงพอใช้จ่าย

LOGO

รายจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย

4

ดอกเบี้ยและการประกันอัคคีภัย

ในการกู้ยืมเงิน นอกจากจะต้องชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยรายเดือนแล้ว ยังต้องชำระค่าเบี้ยประกันภัยรายเดือนด้วย เนื่องจากผู้ให้กู้ มักจะให้ทำประกันอัคคีภัยบ้านและที่ดินที่จำนวนองเป็นหลักประกันเงินกู้ และให้ผู้กู้เป็นผู้รับผิดชอบค่าเบี้ยประกันภัยดังกล่าว โดยจะนำไปเพิ่มจำนวนเงินที่ผ่อนชำระเงินกู้รายเดือน

LOGO

รายจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย

5

ค่าซ่อมแซมและดูแลบำรุงรักษา

นอกเหนือจากรายจ่ายที่ชำระคืนเงินกู้ประจำเดือนแล้ว ผู้ซื้อยังต้องจ่ายค่าซ่อมแซมดูแลรักษาต่อเนื่องกันเป็นประจำ เช่น ทาสีใหม่ หลังคารั่ว ท่อน้ำแตก เป็นต้น

LOGO

ขั้นตอนในการซื้อบ้าน

1. ตรวจสอบตลาดบ้านที่อยู่อาศัย
2. เอเยนต์
3. การชำระเงินค่าซื้อบ้านและที่ดินและการทำสัญญาจ้าง
4. การจัดหาแหล่งเงินกู้ซื้อบ้าน

LOGO

การก่อหนี้ใหม่ (Refinancing)

บางครั้ง หลังจากที่คุณซื้อบ้าน โดยการกู้ยืมและอยู่ในช่วงที่กำลังผ่อนชำระคืนเงินกู้ ถ้าอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ประเภทเดียวกันนี้ลดลง อาจจะ 1% ถึง 2% หรือมากกว่า

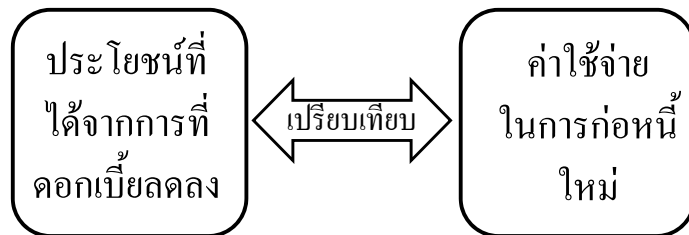
บุคคลอาจติดต่อกับผู้เดิมถึงการก่อหนี้ใหม่ เพื่อให้ได้อัตราดอกเบี้ยใหม่ที่ต่ำกว่าเดิม

อย่างไรก็ตาม ถึงแม้ว่าคุณจะได้ประโยชน์จากหนี้ใหม่จากอัตราดอกเบี้ยที่ลดลง แต่ก็ควรพิจารณาถึงปัจจัยอื่นด้วย เป็นต้นว่า ต้องเสียค่าทำนองใหม่ ค่าธรรมเนียมและอื่น ๆ ในการทำสัญญาใหม่

LOGO

การก่อหนี้ใหม่ (Refinancing)

ดังนั้น การจะตัดสินใจว่าควรก่อหนี้ใหม่หรือไม่นั้น ทำได้โดยการเปรียบเทียบระหว่างประโยชน์ที่ได้จากการที่ดอกเบี้ยลดลง กับค่าใช้จ่ายในการก่อหนี้ใหม่ว่าอย่างใดจะได้ประโยชน์กว่ากัน



LOGO

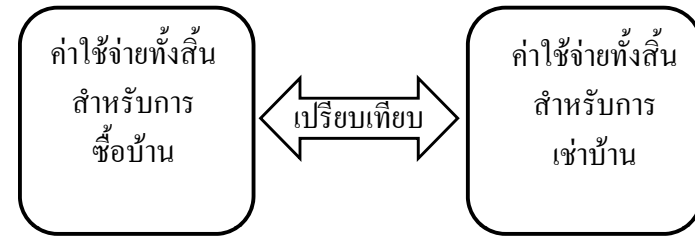
การตัดสินใจเช่าหรือซื้อบ้านเป็นของตนเอง

การตัดสินใจเช่าหรือซื้อบ้านขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้

1. ราคาบ้านและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อซื้อบ้าน
2. ภาษีดอกเบี้ยที่คาดว่าจะประหยัดได้จากการซื้อบ้าน
3. ราคาบ้านที่คาดไว้ในอนาคต
4. ผลตอบแทนทางการเงินที่คาดว่าจะได้จากเงินไม่ซื้อบ้านแต่นำเงินจำนวนนี้ไปลงทุนที่อื่น
5. ช่วงระยะเวลาที่คาดว่าจะอาศัยอยู่ในท้องถิ่นนี้

LOGO

[การตัดสินใจเช่าหรือซื้อบ้านเป็น] ของตนเอง



ในระยะสั้น การซื้อบ้านผู้ซื้อจะมีภาระต้องจ่ายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สูงกว่าการเช่า แต่ในระยะยาวแล้วการซื้อบ้านจะให้ประโยชน์มากกว่า การเช่า ซึ่งผลประโยชน์ที่ได้ส่วนใหญ่ ได้มาจากภาวะเงินเฟ้อ ซึ่งทำให้มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์เพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ จึงทำให้การซื้อบ้านเป็นทางเลือกที่ดีกว่าการเช่า

LOGO

ส่วนที่ 4

การวางแผนการเงินระยะยาว (Long - Term Financial Planning)

บทที่ 11 การวางแผนที่อยู่อาศัย

บทที่ 12 การวางแผนค่าใช้จ่ายเกี่ยวกับพาหนะเดินทาง

บทที่ 13 การวางแผนสำหรับวัยเกษียณอายุ

บทที่ 11 การวางแผนที่อยู่อาศัย

วัตถุประสงค์ในการศึกษา

1. เพื่อศึกษาหลักเกณฑ์ในการเลือกซื้อบ้าน
2. เพื่อพิจารณาการทำหนดวงเงินที่จะซื้อบ้านตามความสามารถของบุคคลนั้นๆ
3. เพื่อวิเคราะห์ความสามารถในการซื้อบ้าน โดยพิจารณาถึงค่าใช้จ่ายในการซื้อบ้าน วิธีการชำระเงิน ตลอดจนอัตราส่วนความสามารถในการชำระคืนเงินกู้
4. เพื่อวิเคราะห์ต้นทุนการซื้อบ้าน
5. เพื่อศึกษาวิธีการจัดหาเงินเพื่อที่อยู่อาศัย การชำระเงินและการจ่ายชำระคืนเงินกู้เพื่อซื้อบ้าน พร้อมกับการประกันอัคคีภัย
6. เพื่อวิเคราะห์การยืมใหม่เพื่อชำระหนี้ค่าซื้อบ้านเดิม
7. เพื่อวิเคราะห์ประโยชน์ทางการเงินในการซื้อบ้านเป็นของตนเองกับการเช่า

ที่อยู่อาศัยเป็นปัจจัยที่สำคัญอย่างหนึ่งในการดำรงชีพของมนุษย์ทุกคน ความต้องการขั้นพื้นฐานของบุคคลคือการมีบ้านเป็นที่อยู่อาศัยไว้ที่ครอบครัว เพื่อชีวิตและความเป็นอยู่ที่ดีขึ้น โดยเฉลี่ยบุคคลจะมีบ้านหลังแรกอายุประมาณ 30 ปี และหลังจากนั้นก็ประมาณ 10 ปีก็จะจ่ายไปบ้านหลังใหม่ที่ใหญ่กว่าเดิมและราคาสูงขึ้น ทั้งนี้ขึ้นอยู่กับจำนวนสมาชิกในครอบครัวและฐานะการเงินปัจจุบันของบุคคลนั้น ๆ แต่ละบุคคลต้องการที่อยู่อาศัยที่แตกต่างกัน บางคนชอบที่จะอยู่เดี่ยว ๆ และเป็นส่วนตัว บางคนมีชีวิตที่เร่งรีบจำเป็นต้องอยู่ในเมืองที่แออัด บางคนต้องการที่อยู่อาศัยใกล้ที่ทำงาน ร้านค้าและภัตตาคาร บางคนชอบจะอยู่ชานเมืองถึงแม้จะไกลจากที่ทำงาน อันเป็นการมีที่อยู่อาศัยควรเลือกให้เหมาะสมกับความต้องการของตนเองเป็นหลักที่สุด หรือมีงบประมาณที่สามารถทางการเงิน คือควรประมาณราคาบ้านที่สามารถจะซื้อได้

ประเภทของที่อยู่อาศัย

ปัจจุบันที่อยู่อาศัยมีหลายประเภทด้วยกัน ขึ้นอยู่กับพื้นที่ ขนาดของบ้าน ราคา และทำเลที่ตั้งซึ่งมีให้เลือกดังนี้

1. บ้านเดี่ยว (Single - family homes) เป็นแบบบ้านที่อยู่อาศัยที่ผู้คนนิยมมากที่สุด สลักขณะเป็นบ้านหลังเดียวอยู่ในพื้นที่อยู่อาศัย (residential area) มีความเป็นส่วนตัวได้มาก ปัจจุบันเนื่องจากที่ดินมีราคาสูงขึ้นมา พื้นที่ดินจึงลดน้อยลง ค่าใช้จ่ายในการก่อสร้างสูง และชีวิตความเป็นอยู่ของคนเปลี่ยนไป เนื้อที่บ้านอยู่อาศัยก็ลดลง แต่กระจัดกระจาย มีพื้นที่ให้ใช้ชีวิตอยู่ได้เพียงพอ โดยทั่วไปบ้านเดี่ยวจะมีพื้นที่ประมาณ 100 ตารางวา ส่วนใหญ่จะเป็นบ้านสองชั้นมี 2 - 3 ห้องนอน ห้องนั่ง ห้องครัว ห้องนั่งเล่น และมีบริเวณบ้านหลังมีภาพพอใช้เป็นที่จอดรถ ปูหญ้าที่สวนครัว และไม้ผล เจ้าของบ้านมีความรับผิดชอบค่าใช้จ่ายและภาระปรับปรุงดูแลรักษาบ้านทั้งหมด ฉะนั้นจึงจำเป็นต้องงบประมาณไว้สำหรับรายจ่ายดังกล่าวนี้ด้วย

2. ตึกแถวหรืออาคารพาณิชย์ (Shop houses) สลักขณะเป็นอาคารที่สร้างติด ๆ กันไปหลายคูหา สูงมากกว่า 2 ชั้น มีพื้นที่ไม่มากนัก ประมาณคูหาละ 12 ถึง 20 ตารางวา ส่วนใหญ่จะอยู่ในเขตชุมชน ชั้นล่างจะใช้ทำการค้าและธุรกิจ ส่วนชั้นบนจะเป็นที่อยู่อาศัย พื้นที่ว่างเปล่าจะอยู่ด้านหลังอาคาร แต่ก็ยังมีไม่มากนัก

3. ทาวน์เฮ้าส์ (Town houses) เป็นบ้านอยู่อาศัยที่ตั้งอยู่ในเมือง ตัวอาคารมีลักษณะติด ๆ กันเหมือนตึกแถว แต่มีรั้วหน้าบ้านแยกกันเป็นส่วน มีเนื้อที่ไม่มากนัก ประมาณคูหาละ 20 - 30 ตารางวา หน้าบ้านจะมีที่ว่างเป็นพื่อจอดรถและปลูกไม้ดอก

4. อพาร์ตเมนต์ (Apartment housing) เป็นที่อยู่อาศัยที่ลักษณะเป็นอาคารขนาดใหญ่ หลายชั้น แต่ละชั้นแบ่งเป็นห้องพัก (unit) ติด ๆ กัน ภายในห้องพักมีห้องน้ำ ห้องนั่งเล่น และห้องครัว ผู้เช่าอพาร์ตเมนต์มักจะซื้อสิทธิเฉพาะภายในห้องพักเท่านั้น ส่วนบริเวณที่ว่างอื่นหรืออพาร์ตเมนต์ทั้งหมดใหญ่ที่มีสระว่ายน้ำ สนามเทนนิส และคลับเฮ้าส์ (clubhouses) ผู้เช่าทุกคนมีสิทธิใช้ร่วมกัน อพาร์ตเมนต์ส่วนใหญ่จะอยู่ในเมือง การคมนาคมสะดวก มีรายละเอียดราคาความปลอดภัยตลอด 24 ชั่วโมง ค่าเช่าค่อนข้างสูง

5. อาคารชุดหรือคอนโดมิเนียม (Condominium) ที่อยู่อาศัยแบบคอนโดมิเนียมมีลักษณะกึ่งอพาร์ตเมนต์ เป็นอาคารขนาดใหญ่ มีหลาย ๆ ชั้น แต่ละชั้นแบ่งเป็นห้องชุดหลาย ๆ ห้อง ภายในห้องชุดประกอบด้วย ห้องนอน ห้องนั่งเล่น ห้องครัวและห้องน้ำ บริเวณคอนโดมิเนียมจะมีสิ่งอำนวยความสะดวก เช่น รั้วกำแพง รั้วเหล็ก รั้วอาคาร ผู้ซื้อทุกคนมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของห้องชุดที่ซื้อและมีกรรมสิทธิ์ที่ดินซึ่งเป็นสิ่งปลูกสร้างอาคารชุด และทรัพย์สินต่าง ๆ ที่เป็นส่วนประกอบของอาคารชุด เช่นที่จอดรถ ห้องโถง

สนามเด็กเล่นและ ทางเดินร่วมกับเจ้าของห้องชุดคนอื่น ๆ นอกจากนี้เจ้าของห้องชุดยังต้องเสียค่าใช้จ่ายไปมาดูแลรักษาพื้นที่ส่วนกลางที่ไว้ประโยชน์ร่วมกัน เช่นค่าทำความสะอาดทางเดิน ระเบียบอาคาร สนามเด็กเล่น เป็นต้น

6. สหกรณ์สหกรณ์ (Cooperative Apartment) เป็นที่อยู่อาศัยในรูปแบบของสหกรณ์ ซึ่งเป็นห้องพักที่อยู่ในอาคารหลังใหญ่เช่นเดียวกับอาคารชุด โดยผู้อยู่อาศัยจะถือหุ้นของสหกรณ์ซึ่งเป็นเจ้าของอาคารและที่ดิน และต้องจ่ายค่าเช่ารายเดือนรวมค่าใช้จ่ายในการดูแลบำรุงรักษาตามพื้นที่ที่ตนอาศัยอยู่ ซึ่งค่าใช้จ่ายเหล่านี้อาจจะเปลี่ยนแปลงได้ตามนโยบายของผู้บริหารสหกรณ์ เนื่องจากมูลค่าของอาคารและที่ดินจะสูงขึ้นเรื่อย ๆ และสหกรณ์จะหาสถานที่ไม่มีวัตถุประสงคในการทำการค้า ฉะนั้นค่าเช่าห้องพักจึงค่อนข้างต่ำ

การเลือกซื้อบ้านอยู่อาศัย

การเลือกซื้อบ้านควรพิจารณาถึงสิ่งต่าง ๆ ดังต่อไปนี้ คือ

1. ทำเลที่ตั้ง (Location) เป็นปัจจัยอย่างหนึ่งในการเลือกที่อยู่อาศัย จะต้องเป็นสถานที่การคมนาคมสะดวก มีถนน ไฟฟ้า ประปา และโทรศัพท์ขงม ในห่างจากสถานที่ทำงานมากนัก และควรอยู่ใกล้สถานที่สำคัญ เช่น โรงเรียน โรงพยาบาล

2. สภาพแวดล้อมภายนอกบ้าน (Environment) สภาพแวดล้อมภายนอกบ้านนับว่าเป็นสิ่งสำคัญในการเลือกที่อยู่อาศัย เช่นอยู่ใกล้ชุมชนแออัด และโดยเฉพาะในเมืองขนาดใหญ่ การจราจรคับคั่ง คิวขึ้นและเสีย จากทั้งรถยนต์และโรงงานอุตสาหกรรม ซึ่งเป็นปัญหาอยู่ในขณะนี้

3. ขนาดของบ้าน (Size) ขนาดของบ้านควรมีขนาดกว้างเพียงพอกับจำนวนผู้อยู่อาศัย หากเป็นครอบครัวที่เพิ่งแต่งงาน ควรซื้อตึกมีไว้สำหรับสมาชิกใหม่ด้วยจะได้ไม่ต้องขยายหรือต่อเติมในภายหลัง ซึ่งไม่สะดวกและเสียค่าใช้จ่ายสูงกว่า

4. ความสามารถทางการเงิน (Affordability) การซื้อบ้านจำเป็นต้องใช้เงินเป็นจำนวนมาก ซึ่งเป็นปัจจัยสำคัญจึงต้องมีการวางแผนทางการเงินระยะยาว (ซึ่งจะได้กล่าวต่อไป)

ความสามารถทางการเงินในการซื้อบ้าน

การเลือกที่อยู่อาศัยเป็นการตัดสินใจทางการเงินที่สำคัญ เนื่องจากเป็นการลงทุนด้วยเงินจำนวนมากจึงต้องมีการวางแผนอย่างรอบคอบและทำการวิเคราะห์อย่างถี่ถ้วน เพื่อเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายในการตัดสินใจเลือกประเภทบ้านตามที่งานต้องการ(แหล่งที่ตั้ง

จำนวนห้องนอนและอื่น ๆ) ท่านยังต้องพิจารณาถึงค่าใช้จ่าย แหล่งเงินทุนเพื่อซื้อบ้าน ความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ประจำเดือน เมื่อท่านเป็นเจ้าของบ้านแล้วจะต้องทำประกันอัคคีภัย และอื่น ๆ ในการซื้อบ้านอยู่อาศัย (หรือของที่ราคาสูงอื่น ๆ) ต้องใช้กลยุทธ์ในการวางแผนทางการเงินส่วนบุคคลหลาย ๆ ด้าน เช่น เงินค่าน้ำเพื่อซื้อบ้าน อาจจะมีเงินจากบัญชีออมทรัพย์ การประกันภัยตัวบ้านก็เป็นส่วนหนึ่งของการวางแผนทางการเงิน การจ่ายชำระคืนเงินกู้รายเดือน จะต้องมีผลกระทบต่อรายการวางแผนงบประมาณเงินสดและการวางแผนภาษีเงินได้

การวางแผนทางการเงินที่ดี จะเป็นเครื่องมือให้ระดับระวางการใช้จ่ายเงินเพื่อซื้อบ้านหรือของใช้ราคาสูง หากมีการใช้จ่ายเงินเพื่อซื้อบ้านหรือรถยนต์มากเกินไป ไม่เพียงแต่จะต้องไปตบงบประมาณและวิถีการดำเนินชีวิตของบุคคลลง แต่ยังคงแผนการออมและการลงทุนลงด้วย และเป็นไปได้ว่าจะกระทบถึงแผนการหลังเกษียณ จนไปถึงการรวบรวมเงินออมของท่านในการซื้อบ้านซึ่งใช้ระยะเวลายาวนาน หากได้มีการวางแผนไว้อย่างดีแล้วจะนำท่านไปสู่ความสำเร็จตามเป้าหมาย

มูลเหตุจูงใจในการซื้อบ้าน

1. ทางด้านจิตวิทยา การมีบ้านเป็นของตนเอง นอกจากความพึงพอใจและความเป็นส่วนตัว และเป็นการวางรากฐานความมั่นคงให้กับครอบครัวแล้ว ยังมีความภาคภูมิใจและแสดงถึงฐานะของการเป็นเจ้าของบ้านนับว่าเป็น "รางวัลทางจิตใจ" ชิ้นที่สำคัญที่สุด ซึ่งเป็นที่ใฝ่ฝันของบุคคลทุกคน

2. ประโยชน์ทางด้านภาษี กรณีที่บุคคลมีเงินจากทางราชการหรือสถาบันการเงินนั้นเพื่อซื้อบ้านหรืออาคารอยู่อาศัย โดยการที่จำนวนหรือเป็นหลักประกันภาษีมีดอกเบี้ยที่ผู้กู้หรือผู้จ่ายเงินได้จ่ายให้กับธนาคารหรือสถาบันการเงินในระหว่างปีภาษี ผู้กู้หรือผู้ชำระหนี้หรือหนี้ภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาสามารถนำเงินที่จ่ายจริง แต่ต้องไม่เกินวงเงินที่กฎหมายกำหนดคือ 10,000 บาท ฉะนั้นผู้กู้จึงเสียภาษีเงินได้ลดลงเมื่อมีการกู้ยืมเงินเพื่อซื้อบ้าน

3. บอังกังจากภาวะเงินเฟ้อ การลงทุนในอสังหาริมทรัพย์ย่อมมีแนวโน้มเพิ่มขึ้นเรื่อยๆ จากอัตราดอกเบี้ยที่สูงกว่าอัตราเงินเฟ้อ โดยเฉพาะในช่วงปี พ.ศ. 2532 - 2538 ราคาบ้านและที่ดินสูงขึ้นอย่างรวดเร็ว บุคคลซึ่งหันมาลงทุนในอสังหาริมทรัพย์กันมาก เนื่องจากการผลตอบแทนที่ได้สูงกว่าการลงทุนในหลักทรัพย์มาก และยังเป็นการลงทุนที่เสี่ยงภัยน้อยกว่าการลงทุนที่อื่นที่เพิ่มขึ้นด้วย ซึ่งต่างจากการลงทุนในทรัพย์สินอื่น ๆ ที่มีมูลค่าลดลงไปเรื่อย ๆ ตามภาวะเงินเฟ้อ

รายจ่ายเพื่อที่อยู่อาศัย

แม้ว่าบุคคลทั่วไปอาจนึกถึงส่วนที่เป็นของตนเองสัก 1 หลัง ก็ควรต้องคำนึงถึงความสามารถทางการเงิน ว่าเขาควรจะมีเงินประมาณเท่าใด ซึ่งจะต้องบ้านได้ โดยที่ไม่มีปัญหาทางการเงินความยากยหลัง กรณีที่ไม่มีเงินสละเพียงพอ การลงทุนซื้อบ้านนั้นจะต้องพิจารณาถึงค่าใช้จ่าย 5 รายการ ดังต่อไปนี้คือ

1. เงินค่าน้ำที่ต้องจ่าย
2. ค่าธรรมเนียมในการจดทะเบียนจำนอง
3. รายจ่ายประจำเดือนเพื่อชำระคืนเงินกู้จำนอง
4. ค่าใช้จ่ายในการทำประกันอัคคีภัย
5. ค่าดูแลบำรุงรักษาและซ่อมแซม

1. **เงินค่าน้ำ (Down payment)** คือจำนวนเงินที่ผู้ซื้อจะต้องชำระให้กับผู้ขายก่อนที่จะชำระต่อไปเป็นงวด ๆ ระยะเวลา จำนวนเงินค่าน้ำจะแตกต่างกันไปมากผู้ขายด้วยกับหรือผู้ให้กู้ โดยปกติจะอยู่ประมาณ 20 - 30 เปอร์เซ็นต์ของราคาบ้านและที่ดิน ถ้าหากผู้ซื้อจ่ายเงินค่าน้ำสูง จำนวนเงินที่ต้องผ่อนชำระรายเดือนและดอกเบี้ยก็จะลดลง เงินค่าน้ำที่จ่ายนั้นจะไปหักออกจากราคาบ้านและที่ดินตามที่ได้ตกลงกัน เงินส่วนที่เหลือผู้ซื้อจะทำจำนวนกับธนาคารหรือสถาบันการเงินอื่น และผ่อนส่งกับสถาบันการเงินที่ผู้กู้เป็นรายเดือนทุก ๆ เดือนจนครบตามสัญญา

2. **ค่าธรรมเนียมในการจำนอง** ในการทำสัญญาจำนองนั้นผู้กู้และผู้ยืมจะต้องไปทำสัญญาจำนองบ้านและที่ดินที่ซื้อ - ขายกันนี้ที่กรมที่ดิน โดยผู้กู้จะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมจำนองร้อยละ 1 บาทของเงินกู้จำนวน และผ่อนส่งคืนอาคารแบบร้อยละ 50 สตางค์ของเงินกู้จำนวนเช่นกัน

3. **การชำระคืนเงินกู้** การคำนวณจำนวนเงินที่ผู้กู้จะต้องผ่อนชำระคืนเงินกู้รายเดือน จะใช้ตารางการผ่อนชำระเงินกู้จำนวนรายเดือนชนิดสำเร็จรูป (ตามตารางที่ 4.3) เงินที่ผ่อนชำระรายเดือนนั้นประกอบด้วย 2 ส่วน คือ ส่วนที่ชำระคืนเงินต้นและส่วนที่เป็นค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย จากตารางที่ 4.3 เงินกู้ 80,000 บาท ระยะเวลา 30 ปี อัตราดอกเบี้ย 9 เปอร์เซ็นต์ ผ่อนชำระรายเดือน ๆ ละ 643.76 บาท จะเห็นว่าในช่วงปีต้น ๆ เงินชำระส่วนใหญ่จะเป็นการชำระดอกเบี้ยมากกว่าเงินต้น จนกระทั่งปีที่ 22 เงินรายเดือนผ่อนชำระจะเป็นการชำระคืนเงินต้นมากกว่าดอกเบี้ยทั้งนี้เพราะเงินรายเดือนที่ส่งเป็นจำนวนที่เท่ากันทุก ๆ งวด แต่จำนวนดอกเบี้ยจ่ายรายเดือนจะลดลง (ตามเงินต้นที่ลดลง) เงินรายเดือนส่วนใหญ่อจะเป็นการชำระคืนเงินต้น และจะสูงขึ้นตามระยะเวลาที่เพิ่มขึ้น จนกระทั่งถึงปีที่ 30 เงินต้นที่จะต้องชำระเหลือเท่ากับ 0 (ศูนย์)

ตารางที่ 11.1

ตารางแสดงการชำระคืนเงินกู้จำนวนรายเดือน (เงินกู้ 10,000 บาท) การชำระคืนเงินกู้จำนวนรายเดือน จะเปลี่ยนแปลงไปตามจำนวนเงินกู้ อัตราดอกเบี้ย และระยะเวลาครบกำหนดได้ออน

Rate of Interest	Loan Maturity				
	10 Years	15 Years	20 Years	25 Years	30 Years
5.0%	106.07	79.08	66.00	58.46	53.68
5.5	108.53	81.71	68.79	61.41	56.79
6.0	111.02	84.39	71.64	64.43	59.96
6.5	113.55	87.11	74.56	67.52	63.21
7.0	116.11	89.88	77.53	70.68	66.53
7.5	118.71	92.71	80.56	73.90	69.93
8.0	121.33	95.57	83.65	77.19	73.38
8.5	123.99	98.48	86.79	80.53	76.90
9.0	126.68	101.43	89.98	83.92	80.47
9.5	129.40	104.43	93.22	87.37	84.09
10.0	132.16	107.47	96.51	90.88	87.76
10.5	134.94	110.54	99.84	94.42	91.48
11.0	137.76	113.66	103.22	98.02	95.24
11.5	140.60	116.82	106.65	101.65	99.03
12.0	143.48	120.02	110.11	105.33	102.86
12.5	146.38	123.26	113.62	109.04	106.73
13.0	149.32	126.53	117.16	112.79	110.62

Note ขึ้นต่อการใช้ตาราง (1) หากจำนวนเงินกู้ด้วย 10,000 บาท (2) หากจำนวนเงินผ่อนชำระในตาราง ตามอัตราดอกเบี้ยและระยะเวลาของเงินกู้ (3) ต้นจำนวนที่เสียดัง (1) กับ (2) เข้าด้วยกัน

ตัวอย่าง จำนวนเงินที่ต้องจ่ายสำหรับเงินกู้ 98,000 บาท อัตราดอกเบี้ย 9.5 เปอร์เซ็นต์ ระยะเวลาของเงินกู้ 30 ปี จะเป็นดังนี้ (1) 98,000 / 10,000 = 9.8 (2) เงินรายเดือนที่ชำระ ที่อัตราดอกเบี้ย 9.5 เปอร์เซ็นต์ ระยะเวลา 30 ปี จากตารางจะรับ 84.09 บาท (3) เงินรายเดือนที่ต้องชำระเงินกู้ 98,000 บาท อัตราดอกเบี้ย 9.5 เปอร์เซ็นต์ ระยะเวลาของเงินกู้ 30 ปี เท่ากับ 9.8 x 84.09 = 824.08 บาท

ในทางปฏิบัติผู้กู้และผู้ขายจะใช้ตารางผ่อนชำระรายเดือนสำหรับตารางนี้ประกอบด้วย จำนวนเงินที่ชำระรายเดือน อัตราดอกเบี้ย ระยะเวลาของเงินกู้ ตามตารางที่ 11.1 เป็นตารางสำเร็จรูป แสดงรายการชำระเงินรายเดือนของเงินกู้ 10,000 บาท ที่อัตราดอกเบี้ยต่าง ๆ กัน โดยเรียงที่ 5 จนถึง 13 เปอร์เซ็นต์ ระยะเวลาของเงินกู้ 10 ถึง 30 ปี และสามารถใช้หาจำนวนเงินที่ต้องชำระรายเดือนตามขนาดของเงินกู้ สมมติว่าท่านต้องการใช้ตารางการผ่อนชำระรายเดือนของเงินกู้จำนวน 80,000 บาท อัตราดอกเบี้ย 9 เปอร์เซ็นต์ ระยะเวลาผ่อนชำระ 30 ปี เพื่อหาจำนวนเงินที่ต้องชำระรายเดือน 10,000 บาท ก็จะได้ตัวเลข 8.0 แล้วคูณด้วยจำนวนเงินที่ต้องชำระรายเดือน (ตามที่แสดงในตารางที่ 11.1) ที่อัตราดอกเบี้ย 9 เปอร์เซ็นต์ ระยะเวลา 30 ปี ก็จะเป็นดังนี้

$$\text{จำนวนเงินที่ชำระคืนเงินกู้รายเดือน} = 8.0 \times 80.47 \text{ บาท} \\ = 643.76 \text{ บาท}$$

สิ่งสำคัญที่จำเป็นต้องทราบคือ ความสามารถในการชำระคืนเงินกู้ว่า จำนวนเงินที่ชำระรายเดือน เดือนละ 643.76 บาท อยู่ในงบประมาณที่มีอยู่หรือไม่ เมื่อทราบสิ่งนี้แล้ว ก็ตัดสินใจได้ว่า ท่านสามารถกู้ยืมเงินมาซื้อบ้านเป็นจำนวนเงินเท่าใด

อัตราส่วนความสามารถชำระคืนเงินกู้ (Affordability ratio)

คืออัตราส่วนส่วนที่ผู้กู้ใช้ไปเป็นแนวทางในการพิจารณาความสามารถชำระหนี้ โดยดูว่าผู้กู้ควรมีรายได้ประมาณเท่าใด จึงจะสามารถผ่อนบ้านตามที่ได้ โดยการเปรียบเทียบที่ประมาณ (1) จำนวนเงินที่ชำระคืนเงินกู้ที่ซื้อบ้านรายเดือน และ (2) จำนวนเงินที่ผู้กู้จะต้องผ่อนชำระหนี้ที่อื่นต่อเดือน (ซึ่งรวมถึง ค่าผ่อนส่งบ้าน ค่าผ่อนส่งรถ และค่าผ่อนส่งเงินกู้อื่น ๆ) โดยกำหนดให้ว่า (1) จำนวนเงินที่ต้องผ่อนชำระคืนเงินกู้รายเดือนรวมทั้งหมด จะต้องไม่สูงกว่า 25 ถึง 30 เปอร์เซ็นต์ของรายได้ก่อนหักภาษีเงินได้ของผู้กู้ต่อเดือน และ (2) จำนวนเงินที่ผู้กู้จะต้องชำระหนี้ทั้งหมดจะต้องไม่มากกว่า 33 ถึง 38 เปอร์เซ็นต์ของรายได้หลังหักภาษีของเงินกู้ต่อเดือน เนื่องจากเงื่อนไขทั้งสองนี้กำหนดให้ช่วงระหว่างอัตราส่วนค่าสุดท้ายสูงสุด (max) เพื่อให้ผู้กู้จะได้มีทางเลือกในการตัดสินใจว่าเอาอัตราส่วนที่หมายถึงที่สุดมาใช้สำหรับผู้ออกกู้รายนี้

การหาอัตราส่วนความสามารถชำระคืนเงินกู้ ผลลัพธ์คือ

สมมติว่าท่านมีรายได้เดือนละ 30,000 บาท ใช้อัตราต่ำสุด (คือ 25 เปอร์เซ็นต์ และ 33 เปอร์เซ็นต์) ของแต่ละกรณี จะเห็นว่ารายได้ระดับนี้สามารถชำระคืนเงินกู้จำนวนใกล้เคียงกันคือ 7,500 บาท ครอบคลุมค่าที่รายการผ่อนชำระเงินกู้ทั้งสิ้นเดือนละ 2,500 บาท (มูลค่าหน้าหนังกู้ได้ตั้งนี้คือ 30,000 บาท x .25 = 7,500 บาท และ 30,000 บาท x .33 = 10,000 บาท) ดังนั้นถ้ารายการผ่อนชำระเงินกู้รายอื่น ๆ มากกว่า 2,500 บาทต่อเดือน (2,500 บาทก็อาจแตกต่างกันระหว่าง 10,000 บาทกับ 7,500 บาท) แล้ว จำนวนเงินที่จ่ายคืนเงินกู้นอกระยะคงจะแตกต่างกันไปด้วย เช่นถ้าหากว่าท่านมีรายการชำระหนี้อื่นอีก 3,500 บาท ท่านก็สามารถผ่อนชำระเงินกู้จำนวนสูงสุดได้เพียง 6,500 บาท (10,000 บาท - 3,500 บาท = 6,500 บาท)

นอกจากจะทำหนดวงเงินสูงสุดที่สามารถชำระคืนเงินกู้จำนวนแล้ว ยังจำเป็นต้องพิจารณาถึงรายจ่ายในการดำรงชีวิตประจำวันและค่าทรัพย์สินที่พดพิกรกรมการบริโภค ลดสิ่งฟุ้งเฟ้อของทางด้านลงด้วย เนื่องจากการซื้อบ้านนั้นผลลัพธ์การทยอยผ่อนชำระคืนของบ้าน และค่าเช่าบ้านงบประมาณเสียใหม่รวมทั้งรายจ่ายเพื่อซื้อบ้าน การชำระคืนเงินกู้จำนวน ค่าไฟฟ้า ค่าซ่อมแซม ค่าเบี้ยประกันอสังหาริมทรัพย์ และพิกัดรายการรายได้ของทางด้านควรจัดสรรเพื่อที่อยู่อาศัยประมาณห้าต่อ โดยที่หารายได้มีเพียงพอกับรายจ่าย หรือท่านอาจจะเลือกบ้านที่ราคาต่ำกว่าและเล็กกว่า เพื่อจะได้มีเงินเพียงพอใช้จ่าย

4. **ดอกเบี้ยและการประกันอสังหาริมทรัพย์ (Interest and Insurance)** จำนวนเงินที่ผ่อนชำระเงินกู้รายเดือนจะประกอบด้วย 3 ส่วนด้วยกันคือ 1) ชำระคืนเงินต้น 2) ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ย และ 3) ค่าเบี้ยประกัน จึงเห็นได้ว่า การซื้อบ้านโดยวิธีผ่อนชำระนี้ นอกจากท่านจะต้องชำระคืนเงินกู้แล้ว ท่านยังต้องจ่ายดอกเบี้ย (ตามที่กล่าวมาแล้วในข้อ 3 ข้างต้น) และสถาบันการเงินที่ท่านกู้ยืม ยังให้ท่านทำประกันอสังหาริมทรัพย์ที่ซื้อและสิ่งของที่อยู่กับบ้าน โดยที่ผู้กู้จำเป็นต้องจ่ายค่าเบี้ยประกันซึ่งจะไปเพิ่มจำนวนเงินที่ผ่อนชำระคืนเงินกู้รายเดือน

5. **ค่าซ่อมแซมและดูแลบำรุงรักษา (Maintenance and operating expenses)** ค่าใช้จ่ายเพื่อบ้านอยู่อาศัยนอกเหนือจากรายจ่ายที่ชำระคืนเงินกู้ประจำเดือนแล้ว ผู้ซื้อจะต้องจ่ายค่าซ่อมแซมดูแลรักษาต่อหนึ่งปีเป็นประจำ ถึงแม้ว่าจะเป็นบ้านใหม่ เช่น ทาสีบ้านใหม่ ซ่อมแซม ท่อน้ำแตก รั่ว หลอดน้ำรั่ว และดูแลสนามเป็นต้น หรือเป็นบ้านเก่าไว้ดูแลอุปการณภายในบ้านย่อมทรุดโทรมตามอายุการใช้งาน ย่อมต้องดูแลซ่อมแซมเพิ่มขึ้น

นอกจากนี้บ้านที่ใหญ่กว่า ค่าใช้จ่าย ค่าไฟฟ้า ค่าดูแลบำรุงรักษาย่อมสูงกว่าบ้านที่เล็กกว่า

ขั้นตอนในการซื้อบ้าน (The Home Buying Process)

กระบวนการซื้อบ้านเริ่มที่การมองหาบ้านที่พึงพอใจ และราคาที่เหมาะสม และสุดท้ายคือจำนวนเงินที่จะต้องจ่ายซื้อบ้าน ซึ่งโดยปกติจะต้องใช้เงินสด ความพยายามและความพึงพอใจทางการเงิน ผู้ซื้อควรได้ศึกษารายได้ที่เสนอขาย หรือหนังสือราคา และการเลือกซื้อบ้าน ควรได้มีการวิเคราะห์อย่างรอบคอบ นอกจากนี้ผู้ซื้อควรรู้พื้นฐานถึงขั้นตอนการยื่นขอทำจำนอง การทำสัญญาจำนอง และเอกสารต่าง ๆ ที่ต้องใช้ในการทำสัญญาจำนอง ขั้นตอนในการเลือกซื้อบ้านมีดังนี้

1. **สำรวจตลาดบ้านที่อยู่อาศัย (Shop the market first)** บุคคลส่วนมากจะหาซื้อบ้านด้วยตนเอง โดยมองหาบ้านที่เสนอขายในตลาด หรือจะหาข้อมูลและขอคำแนะนำจากเอเยน્ટที่ชื่อ - ขายบ้านและที่ดิน แห่ล่งซื้อผู้อื่น ๆ ที่มีมั่งมีใช้กันมาก คือจากหนังสือพิมพ์ คอลัมน์ ชื่อ - ขายบ้าน หรือท่านอาจจะลงโฆษณาในหนังสือพิมพ์บอกถึงความต้องการของท่านและระบุพ่วงจากผู้ที่มีความประสงค์จะขาย

การซื้อบ้านนั้นอยู่กับปัจจัยหลายอย่าง ทั้งด้านความรู้สึกรักเพียงอย่างเดียวทางด้านการเงิน บ่อยครั้งที่บุคคลเลือกซื้อบ้านด้วยความพอใจ ตามที่กล่าวมาแล้วในตอนต้นว่าการซื้อบ้านนั้นต้องเริ่มที่พิจารณาว่า ท่านต้องการอะไรในชีวิตความเป็นอยู่ประจำเกี่ยวกับที่ที่อาศัย เช่น แบบบ้าน งบประมาณที่ถึงลักษณะเฉพาะ แห่ล่งที่ต้ง เพื่อเป็นบ้าน และอยู่ในสถานที่ใกล้โรงเรียน หรือสถานที่ราชการอื่น ๆ เหล่านี้ย่อมเป็นสิ่งสำคัญที่จะต้องนำมาพิจารณาอย่างรอบคอบ นอกจากนี้ควรกำหนดจำนวนห้องนอน ห้องน้ำ และอื่น ๆ ตามที่ต้องการ และสุดท้ายคือวิเคราะห์ความสามารถทางการเงิน ซึ่งเป็นส่วนประกอบที่สำคัญที่สุดในการเลือกหาบ้าน

ปัจจุบันในบางพื้นที่ท่านสามารถใช้โทรศัพท์ หรือ computer ช่วยหาบ้านตัวอย่างเช่น ท่านอาจจะ access หัวเรื่องเกี่ยวกับอสังหาริมทรัพย์กำหนดรายการที่แน่นอนลงไป เช่น สถานที่ ราคา ขนาด ผู้ซื้อก็จะได้รับรายการต่าง ๆ ที่เกี่ยวข้องกับทรัพย์สินตามที่ต้องการ หรืออาจจะโทรศัพท์ขอรายการพร้อมรายละเอียดไปที่บริษัทนายหน้าชื่อ - ขายบ้านโดยละเอียด

เมื่อท่านเป็นของท่านแล้ว และต้องการต่อเติมหรือดัดแปลงในเวลาต่อมา ท่านอาจจะขายบ้านนั้นหรือดัดแปลงเสียใหม่ ซึ่งบางครั้งค่าใช้จ่ายในการดัดแปลงอาจต่ำกว่ารายจ่ายที่จะขายบ้านเก่าแล้วซื้อบ้านใหม่ หากท่านจะปรับปรุงบ้านใหม่ ควรหาแผน

การของแม่ในส่วนที่จำเป็น ค่าใช้จ่ายเหล่านี้ก็อาจจะได้คืนมา เมื่อท่านขายบ้าน นอกจากนี้ท่านอาจจะปรับปรุงห้องครัวให้ทันสมัย เพิ่มห้องนั่งเล่นห้องนั่งเล่นสำหรับครอบครัว ก็จะมีเงินไว้ใช้ก็จะเต็มมูลค่าตลาดบ้านที่สูงขึ้น แต่ก็เป็นทรัพย์สินที่ซึ่งอาจเพิ่มความพอใจแก่ท่าน แต่ค่าใช้จ่ายที่ใช้ในการนี้เวลาขายก็อาจจะไม่ได้ทุนคืนก็ได้

เป็นไปได้ที่ท่านจะหาบ้านที่ "ดีที่สุด" และราคา "ต่ำที่สุด" แต่เราก็อาจจะหาบ้านที่ "ดี" หรือถ้าเราได้ดูบ้านที่มีให้เลือก และเตรียมตัวล่วงหน้าเป็นเวลานาน ท่านก็จะหาบ้านที่ดีที่สุด ก็อาจจะจะไม่เสียใจภายหลัง ว่าเราซื้อบ้านราคาสูงไปไหม ? หลังที่ตงบ้านเป็นไปตามที่เราคิดหรือไม่ ? เราสามารถชำระเงินค่าผ่อนส่งได้ไหม ? ฉะนั้นจึงควรยึดเวลาทำสัญญาซื้อ - ขายและชำระเงิน ก็จะลดความผิดพลาดได้บ้าง

2. เอมেন্ট คือบริษัทที่ทำหน้าที่เป็นคนกลางในการซื้อ - ขายบ้านให้กับผู้ที่ต้องการซื้อ - ขายบ้าน เมื่อการซื้อ - ขายเกิดขึ้นเอเมนต์ก็จะได้รับค่าตอบแทน (commission) เป็นเปอร์เซ็นต์ของราคาบ้านที่ซื้อ ปัจจุบันบุคคลจะนิยมซื้อขายบ้านผ่านเอเมนต์มากขึ้น เนื่องจากสะดวกมีบ้านให้เลือกเป็นจำนวนมาก ซึ่งเอเมนต์จะมีการติดต่อกับตลาดบ้านและที่ดินอยู่ตลอดเวลา จึงมีข้อมูลที่หลากหลาย ท่านเพียงแต่บอกรายละเอียด สิ่งที่ต้องการ เช่น ทำเลที่ตั้ง ลักษณะและรูปแบบบ้าน จำนวนเงินที่ต้องการจะซื้อ เอเมนต์ก็จะจัดหาบ้านตามที่ท่านต้องการเสนอให้พิจารณาและพาไปดูหลาย ๆ หลังจนเป็นที่พอใจ นอกจากนี้เอเมนต์ยังช่วยเจรจาต่อรองราคากับผู้ขายให้ได้ในราคาที่เหมาะสม และในบางกรณีอาจจะช่วยแนะนำหาแหล่งเงินทุนให้ด้วย แต่เอเมนต์ไม่มีอำนาจตามกฎหมายที่จะให้ทำประกันแก่ลูกค้า เอเมนต์จะติดต่อกับกรมที่ดินจากผู้ขายประมาณ 3 เปอร์เซ็นต์ของราคาบ้านที่ซื้อ

3. การชำระเงินค่าซื้อบ้านและการคืนเงินและการทำสัญญาจำนอง เมื่อได้ตกลงราคาซื้อขายกันแล้ว กรณีที่ผู้ซื้อยินดีที่จะชำระค่าซื้อบ้านเป็นเงินสด ผู้ขายก็จะโอนกรรมสิทธิ์ให้แก่ผู้ซื้อทันที โดยจะต้องไปทำการโอนกันที่กรมที่ดินในเขตพื้นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ ผู้ซื้อจะต้องจ่ายค่าธรรมเนียมในการโอน ค่าภาษีการซื้อขายและค่าอากรแสตมป์เป็นร้อยละของราคาซื้อขายหรือราคาทำการที่ตีพิมพ์ในหนังสือพิมพ์ เมื่อผู้ซื้อชำระเงินเรียบร้อยแล้ว ผู้ซื้อก็จะได้รับโฉนดที่ดินและหนังสือผู้ซื้อซึ่งแสดงความเป็นเจ้าของกรรมสิทธิ์ในที่ดินปรากฏอยู่ในโฉนด ผู้ซื้อสามารถโอนกรรมสิทธิ์ในที่ดินตามโฉนดนั้นแก่บุคคลอื่นหรือขายต่อไปได้

กรณีที่ผู้ซื้อบ้านและที่ดินโดยการผ่อนชำระ หลังจากที่ได้ชำระเงินค่าซื้อบ้านเรียบร้อยแล้ว ผู้ซื้อและผู้ขายในวันทำสัญญาซื้อขายแล้ว จำนวนเงินค่าซื้อบ้านส่วนที่เหลือยังไม่ได้ชำระจะเท่ากับราคาที่ตกลงซื้อขายที่ด้วยเงินค่าที่ที่เหลือ คือส่วนที่ผู้ซื้อจะต้องผ่อนชำระทั้งเงินต้นและดอกเบี้ยจนครบตามสัญญา ในระหว่างการผ่อนชำระผู้ซื้อจะต้องจ่ายดอกเบี้ยที่เพิ่มเรื่อย

บ้านที่ซื้อนั้นก็มักมีผู้ซื้อหรือผู้รับจำนอง ซึ่งอาจจะเป็นการเงินหรือผู้ขาย และเช่นเดียวกัน การทำสัญญาจำนองจะต้องไปทำที่กรมที่ดินเขตพื้นที่ที่ดินนั้นตั้งอยู่ โดยเจ้าหน้าที่จะลงบันทึกไว้ที่หลังโฉนดเพื่อเป็นหลักฐานว่าที่ดินแปลงนี้ให้ทำจำนองไว้กับบุคคลตามชื่อที่ปรากฏในหนังสือโฉนดแล้ว ถึงแม้ว่ากรรมสิทธิ์ในที่ดินจะยังเป็นของเจ้าของเดิม แต่เจ้าของเดิมก็ไม่มีสิทธิที่จะโอนหรือขายต่อให้บุคคลอื่นได้ ผู้ซื้อหรือผู้กู้จะไปถอนที่ดินคืนได้ก็ต่อเมื่อชำระเงินต้นพร้อมดอกเบี้ยให้แก่เจ้าหนี้จนครบตามจำนวน แต่หากผู้ซื้อผิดชำระเงิน ผู้รับจำนองสามารถฟ้องต่อศาลบังคับจำนองได้ โดยนำที่ดินที่จำนองออกขายทอดตลาดเพื่อนำเงินมาชำระคืนหนี้ส่วนที่ค้างชำระพร้อมทั้งดอกเบี้ย

4. การจัดหาแหล่งเงินทุนเพื่อซื้อบ้าน (Financing the purchase)
ปัจจุบันการซื้อบ้านและที่ดินส่วนใหญ่จะเป็นการกู้ยืมเงินจากสถาบันการเงิน โดยวิธีการจำนองซึ่งใช้เอกสารหรือทรัพย์สินที่ซื้อเป็นหลักประกันเงินทุน และผู้ซื้อจะต้องผ่อนชำระเงินทุนกับสถาบันการเงินที่กู้ได้เป็นรายเดือน จำนวนเงินผ่อนชำระรายเดือนจะมากน้อยขึ้นอยู่กับจำนวนเงินค่าตัว (2) อัตราดอกเบี้ยที่สถาบันการเงินนั้น ๆ คิดกับผู้กู้ (3) ระยะเวลาผ่อนชำระค่าตัว ถ้าจำนวนเงินค่าตัวที่จ่ายครั้งแรกสูง อัตราดอกเบี้ยเงินทุนค่า และระยะเวลาผ่อนชำระยาวนาน จำนวนเงินที่ผ่อนชำระเงินทุนจะถูกร้อยเอ็ดลงต่ำ

ผู้กู้สามารถจัดหาแหล่งเงินทุนได้จากทั้งสถาบันการเงินที่เป็นของรัฐบาล และที่เป็นของเอกชน ได้แก่

1. ธนาคารอาคารสงเคราะห์
2. ธนาคารออมสิน
3. ธนาคารพาณิชย์
4. สถาบันการเงินต่าง ๆ

การก่อหนี้ใหม่ (Refinancing)

บางครั้งหลังจากที่ท่านได้ซื้อบ้านโดยการกู้ยืมและอยู่ในช่วงที่กำลังผ่อนชำระคืนเงินกู้ ถ้าอัตราดอกเบี้ยของเงินกู้ประเภทเดียวกันนั้นลดลง อาจจะมี 1 ถึง 2 เปอร์เซ็นต์ หรือมากกว่า ในขั้นแรกท่านควรติดต่อผู้ให้กู้เดิมถึงการก่อหนี้ใหม่ หากท่านมีหลักฐานที่ดีชำระเงินตรงตามเวลาตลอดมา ผู้ให้กู้ก็จะเสนออัตราดอกเบี้ยที่จะจ่ายในงวดต่อไปลดลงหรืออาจจะให้ท่านก่อหนี้ใหม่ที่อัตราดอกเบี้ยต่ำกว่า และนำมาชำระคืนหนี้เก่าที่อัตราดอกเบี้ยสูงกว่า แต่การก่อหนี้ใหม่นั้น ถึงแม้ว่าผู้กู้จะได้รับประโยชน์จากเงินกู้ที่อัตราดอกเบี้ยถูกลง แต่ก็ควรพิจารณาถึงปัจจัยอื่นด้วย เช่น ค่าปรับในการชำระหนี้คืนก่อนกำหนด ค่าใช้จ่าย

ต่าง ๆ ในการก่อหนี้ใหม่ เป็นต้นว่าค่าเช่าจำนองใหม่ ค่าธรรมเนียมและอื่น ๆ ที่ผู้กู้จะต้องจ่ายตามกฎหมาย ระยะเวลาในการชำระคืนหนี้ใหม่และจำนวนเงินรายเดือนก่อนชำระคืนเงินกู้ ซึ่งอาจจะต้องเพิ่มภาระให้กับผู้กู้ นอกจากนี้หากอัตราดอกเบี้ยที่ลดลงนั้นเป็นการลดลงเพียงชั่วคราว ผู้กู้จะยอมรับความเสี่ยงนี้ได้มากน้อยเพียงใด ฉะนั้นการจะตัดสินใจว่าควรก่อหนี้ใหม่หรือไม่นั้นโดยการเปรียบเทียบระหว่างประโยชน์ที่ได้จากการที่ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยลดลงกับค่าใช้จ่ายในการก่อหนี้ใหม่อย่างใดจะได้ประโยชน์มากกว่ากัน

ตัวอย่างเช่น นาย ก. ซื้อบ้านในราคา 1,000,000 บาท จ่ายเงินดาวน์ 12% ส่วนที่เหลือ 880,000 บาท กู้จากธนาคารอัตราดอกเบี้ย 9% ต่อปี โดยผ่อนชำระคืนเงินต้นและดอกเบี้ยเดือนละ 7,080.70 บาท หลังจากผ่อนชำระได้ 12 เดือน อัตราดอกเบี้ยลดลงเหลือ 7% ต่อปี นาย ก. จึงขอเจรจาก่อหนี้ใหม่ เพื่อชำระคืนเงินกู้เดิมที่เหลือ 786,980 บาท ระยะเวลา 240 เดือน โดยจะต้องผ่อนชำระคืนเงินกู้เดือนละ 6,101.50 บาท เสียค่าจดจำนองใหม่และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ รวม 19,869.80 บาท ในการชำระคืนก่อนนำหนี้คืนต้องเสียค่าปรับแต่อย่างใด

การก่อหนี้ใหม่เพื่อชำระคืนหนี้เดิม

รายละเอียดเงินกู้ปัจจุบัน

จำนวนเงินกู้	880,000 บาท
จำนวนเงินค้างชำระ	786,980 บาท
ระยะเวลาผ่อนชำระเงินกู้เดิม	360 เดือน
ระยะเวลาที่จะต้องผ่อนชำระต่อไป	240 เดือน
อัตราดอกเบี้ย	9.00 %
จำนวนเงินที่ชำระคืนเงินกู้รายเดือน	7,080.70 บาท

รายละเอียดเงินกู้ใหม่

จำนวนเงินกู้	786,980 บาท
ระยะเวลาผ่อนชำระ	240 เดือน
อัตราดอกเบี้ย	7.00 %
จำนวนเงินที่ชำระคืนเงินกู้รายเดือน	6,101.50 บาท
ประหยัดเงินได้เดือนละ (ก)	<u>979.20 บาท</u>

ค่าใช้จ่ายในการก่อหนี้ใหม่

ค่าจดทะเบียนจำนอง	1,000 บาท
ค่าธรรมเนียมและอื่น ๆ	<u>18,869.80 บาท</u>
รวมค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น (ข)	<u>19,869.80 บาท</u>

จำนวนเงินที่ต้องชำระดอกเบี้ยค่าใช้จ่ายในการก่อหนี้ใหม่ (ข) ÷ (ก) 20.29 เดือน

ตัวอย่างข้างต้นนี้ แสดงถึงดอกเบี้ยส่วนที่ประหยัดได้ซึ่งชดเชยกับค่าใช้จ่ายในการก่อหนี้ใหม่ทั้งหมดจะต้องใช้ระยะเวลาที่เดือน และจากการคำนวณจะเห็นว่าจากการก่อหนี้ใหม่ประหยัดค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยได้เดือนละ 979.20 บาท แต่จะต้องเสียค่าใช้จ่ายเพิ่มขึ้น 19,869.80 บาท ซึ่งจำนวนนี้จะต้องนำมาเฉลี่ยให้กับรายได้ที่ประหยัดได้ นั่นคือจะต้องนำค่าใช้จ่ายในการก่อหนี้ใหม่ หารด้วยจำนวนเงินที่ประหยัดได้ต่อเดือนจะได้ 20.29 เดือน (19,869.80 บาท ÷ 979.20 บาท = 20.29 เดือน) นั่นคือ ถ้าหากก่อหนี้ใหม่เพื่อลดเงินกู้เดิมจะต้องใช้ระยะเวลาประมาณ 20 เดือน จึงจะคุ้มค่าใช้จ่ายในการก่อหนี้ใหม่

การเช่า (Renting)

ในช่วง 5 - 6 ปีที่ผ่านมา ราคาบ้านและที่ดินรวมทั้งดอกเบี้ยเงินกู้สูงขึ้นมาก ฉะนั้นความหวังที่บุคคลจะซื้อบ้านเป็นของตนเองนั้นเพียงบางกรณีเท่านั้น ที่ประสบความสำเร็จ นอกจากนี้จากฐานะทางการเงินและวิถีการดำรงชีวิต ทำให้บุคคลต้องเช่าบ้านอยู่แล้วหลายคนเลือกที่จะเช่าบ้านอยู่อาศัยแทนการซื้อบ้านเป็นของตัวเอง โดยเฉพาะผู้ที่อยู่ในวัยหนุ่มสาวมักจะนิยมเช่าบ้านอยู่ด้วยเหตุผล (1) เขาเหล่านั้นไม่มีเงินเพียงพอที่จะจ่ายเงินค่างานรวมทั้งค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ ที่ใช้ในการซื้อบ้าน (2) ยังไม่มีงานทำเป็นที่แน่นอนและสถานะทางภาพทางครอบครัวไม่เอื้ออำนวย (3) เขาไม่ต้องการที่จะรับผิดชอบเรื่องที่อยู่อาศัยเพิ่มขึ้น (4) เขาอาจจะเช่าไปก่อนและจะซื้อบ้านที่สักวันในเวลาต่อไป เนื่องจากตลาดบ้านและที่ดินขณะนี้ค่อนข้างไม่ดึงดูดใจ แต่คาดว่าจะปรับปรุงให้ดีขึ้นเมื่อไปในอนาคตอันใกล้ แต่ค่าเช่ารายเดือนที่จ่ายนั้นเป็นเพียงการจ่ายค่าใช้ทรัพย์สินเท่านั้น ผู้เช่าไม่มีการมสิทธิในบ้านที่เช่า และนี่คือเป็นค่าใช้จ่ายในการคำนวณภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา ฉะนั้นผู้เช่าควรคำนึงถึงแหล่งที่มาจากเงินด้วย

สัญญาเช่า (The Rental Contract)

ผู้เช่าบ้านและที่อยู่อาศัยในลักษณะอื่น เช่น อพาร์ทเมนท์ คอนโดมิเนียม และแฟลต หลังจากที่เขาได้เลือกดูบ้านและเจรจาตกลงกันด้วยวาจาแล้ว ผู้ให้เช่าจะให้ท่าน

ทำหน้าที่ถือสัญญาเช่าเป็นลายลักษณ์อักษรที่ถูกต้องตามกฎหมาย หลังจากผู้ให้เช่า (lessor) และผู้เช่า (lessee) ลงลายมือชื่อในหนังสือสัญญาเช่าแล้ว ถือเป็นการผูกมัดทั้งตัวท่านและผู้ให้เช่าอย่างรับผิดชอบต่าง ๆ ตามที่ระบุไว้ในสัญญาเช่าทุกกรณี จะเว้นหากควารหาความเข้าใจ ความหมายข้อใดข้อหนึ่งต่าง ๆ ในหนังสือสัญญาเช่าให้เสียก่อนทั้งสองฝ่ายมีชื่อสัญญาเช่าไว้ ๆ ไปจะระบุ ราคาเช่ารายเดือน วันที่ชำระเงิน ค่าบริการอื่นที่ชำระเงินค่ากว่ากำหนด ระยะเวลาการเช่า จำนวนเงินมัดจำล่วงหน้า ตลอดจนข้อบังคับต่าง ๆ ซึ่งอาจจะระบุไว้ท้ายสัญญาเช่า เช่น ไม่อนุญาตให้นำสัตว์เลี้ยงมาเลี้ยงในบ้านเช่า เป็นต้น

สัญญาเช่าปกติจะมีระยะเวลาให้เช่า 6 เดือนถึง 5 ปี ผู้เช่าจะต้องจ่ายค่าเช่าทุก ๆ เดือน เนื่องจากในตอนแรกเข้าสู่ผู้เช่าจะให้ผู้เช่าวางเงินมัดจำเป็นค่าประกัน ค่าเช่าและทรัพย์สินที่เสียหายอันเกิดจากการกระทำของผู้เช่า รวมทั้งค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าทำความสะอาดพื้นที่ให้เช่าด้วยร่วมกัน ห้องโถง ค่าบริการจัดเก็บขยะ สิ่งเหล่านี้ผู้ให้บริการจะจัดเก็บหลังจากที่ให้บริการ ผู้ให้เช่าก็มีสิทธิ์หักจากเงินมัดจำ เมื่อไม่มีความเสียหายอื่น ๆ เกิดขึ้นแล้ว ผู้ให้เช่าจะจ่ายคืนจากผู้เช่าที่สัญญาเช่าสิ้นสุดลง

การตัดสินใจเช่าหรือซื้อบ้านเป็นของตนเอง (The Rent - or - Buy Decision)

- การตัดสินใจเช่าหรือซื้อบ้านขึ้นอยู่กับปัจจัยต่าง ๆ ดังนี้คือ
1. ราคาบ้านและอัตราดอกเบี้ยเงินกู้เพื่อซื้อบ้าน
 2. ภาษีออกเบี่ยที่คาดว่าจะประหยัดได้จากการซื้อบ้าน
 3. ราคาบ้านที่คาดว่าจะลดลงได้ในอนาคต
 4. ผลตอบแทนทางการเงินที่คาดว่าจะจากการไม่ซื้อบ้านแต่จ่ายเงินจำนวนนี้ไปลงทุนที่อื่น
 5. ช่วงระยะเวลาที่คาดว่าจะอาศัยอยู่ในท้องถิ่นนี้

นอกจากนี้บุคคลมีความพึงพอใจที่จะเช่าบ้านมากกว่าการซื้อ เช่น

1. ไม่มีเงินเพียงพอที่จะจ่ายเป็นค่าค่านี และรายจ่ายเพื่อซื้อบ้าน
2. รายได้ยังไม่มากพอที่จะชำระคืนเงินกู้รายเดือน
3. สะดวกในการย้ายที่อยู่ รวมทั้งประหยัดค่าใช้จ่ายในการปรับปรุงซ่อมแซมและดูแลบำรุงรักษา

เปรียบเทียบการซื้อและการเช่าบ้าน (Buying Versus Renting)

รูปที่ 11-1 แสดงการเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายในการซื้อ และการเช่าบ้าน โดยการเปรียบเทียบค่าใช้จ่ายที่สิ้นสำหรับการซื้อและเช่าบ้านระยะเวลา 1 ปีและ 5 ปี เนื่องจากช่วงระยะเวลาที่เช่าหรือซื้ออาจไม่เท่ากัน ตลอดทั้งอัตราเงินผ่อนมีผลต่อการตัดสินใจด้วย

ตัวอย่าง สมมติว่าบ้านหลังหนึ่งราคาซื้อ 1,100,000 บาท จ่ายเงินดาวน์ 20% ของราคาบ้านที่เหลือผ่อนชำระกับธนาคาร 880,000 บาท ระยะเวลาผ่อนชำระ 30 ปี อัตราดอกเบี้ยเงินกู้ 9% และคาดว่าราคาบ้านและที่ดินจะสูงขึ้นอัตรา 4% ต่อปีเนื่องจากภาวะเงินเฟ้อ แต่หากท่านไม่ซื้อบ้านและต้องการจะเช่าบ้านเดือนละ 5,000 บาท

จากรูปที่ 11.1 จะเห็นว่า ผลประโยชน์ที่ได้รับจากการซื้อบ้านคือราคาตลาดของบ้านและที่ดิน ที่คาดว่าจะสูงขึ้น 4 เปอร์เซ็นต์ต่อปี ในช่วงระยะเวลา 1 ปี ราคาบ้านจะเพิ่มขึ้น 44,000 บาท จากราคาบ้านที่ซื้อ 1,100,000 บาท โดยสมมติให้ท่านไม่ซื้อบ้านจำนวนเงินดาวน์ 220,000 บาทนี้ เมื่อนำไปลงทุนก็จะได้ออกเบี่ยในอัตรา 9 เปอร์เซ็นต์ต่อปี เท่ากับ 19,800 บาท (220,000 บาท x .09 = 19,800 บาท) ก่อนภาษีถ้าอัตราภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาเท่ากับ 28 เปอร์เซ็นต์ รายได้ได้ออกเบี่ยหลังจากหักภาษีจะเท่ากับ 19,800 บาท (1 - .28) = 14,260 บาท

รูปที่ 11.1
แสดงการวิเคราะห์ต้นทุนการซื้อและการเช่าบ้าน

กำหนดซื้อ	
ราคาซื้อบ้าน	1,100,000 บาท
ราคาเพิ่มขึ้น 4% ต่อปี	
เงินกู้จำนวน	880,000 บาท
เงินค่างวด 220,000 บาท และผ่อนชำระเงินกู้เดือนละ	
7,080.70 บาท ระยะเวลา 30 ปี อัตราดอกเบี้ย 9%	
การเช่า	ค่าเช่าเดือนละ 5,000 บาท
อัตราภาษีเงินได้	28 %
เปรียบเทียบระยะเวลา 1 ปี	
ซื้อ	เช่า
รายได้	
ราคาบ้านที่เพิ่มขึ้น	44,000 บาท
รายได้ดอกเบี้ยเงินค่างวดหลังภาษี	14,260 บาท
ค่าใช้จ่าย	
ดอกเบี้ยจ่ายหลังภาษี	56,850 บาท
ค่าไฟฟ้าและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ	18,000 บาท
ค่าเบี้ยประกันภัย	5,000 บาท
ค่าเช่า	2,000 บาท
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	12,000 บาท
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจัดการหลังภาษี	40,000 บาท
ค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น	131,850 บาท
ค่าใช้จ่ายสุทธิ (ค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น - รายได้)	87,850 บาท
การเช่าจะประหยัดเงินได้ = 22,110 บาท	80,000 บาท
(87,850 บาท - 65,740 บาท = 22,110 บาท)	65,740 บาท

รูปที่ 11.1 (ต่อ)
แสดงการวิเคราะห์ต้นทุนการซื้อและการเช่าบ้าน

กำหนดซื้อ	
ราคาซื้อบ้าน	1,100,000 บาท
ราคาเพิ่มขึ้น 4% ต่อปี	
เงินกู้จำนวน	880,000 บาท
เงินค่างวด 220,000 บาท และผ่อนชำระเงินกู้เดือนละ	
7,080.70 บาท ระยะเวลา 30 ปี อัตราดอกเบี้ย 9%	
การเช่า	ค่าเช่าเดือนละ 5,000 บาท รวมทั้งสิ่งอำนวยความสะดวก
อัตราภาษีเงินได้	28%
เปรียบเทียบระยะเวลา 5 ปี	
ซื้อ	เช่า
รายได้	
ราคาบ้านที่เพิ่มขึ้น	238,320 บาท
รายได้ดอกเบี้ยเงินค่างวดหลังภาษี	81,140 บาท
ค่าใช้จ่าย	
ดอกเบี้ยจ่ายหลังภาษี	279,780 บาท
ค่าไฟฟ้าและสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ	97,490 บาท
ค่าเบี้ยประกันภัย	27,080 บาท
ค่าเช่า	10,830 บาท
ค่าซ่อมแซมและบำรุงรักษา	324,980 บาท
ค่าธรรมเนียมและค่าใช้จ่ายในการจัดการหลังภาษี	40,000 บาท
ค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น	509,350 บาท
ค่าใช้จ่ายสุทธิ (ค่าใช้จ่ายทั้งสิ้น - รายได้)	271,030 บาท
การซื้อจะประหยัดเงินได้ = 81,130 บาท	433,300 บาท
(352,160 - 271,030 บาท = 81,130 บาท)	352,160 บาท

ค่าใช้เกี่ยวกับภาษีบ้านเป็นของตนเองและการเช่าบ้านตาม รูปที่ 11.1 จำนวนเงินที่ผ่อนชำระเงินกู้จากตาราง (ค่าเรีจรูป) ที่ 11.1 ซึ่งแสดงจำนวนเงินที่ผ่อนชำระรายปี เงินจำนวนนี้ส่วนหนึ่งเป็นการชำระค่าดอกเบี้ยเงินกู้ อีกส่วนหนึ่งชำระคืนเงินต้น จำนวนดอกเบี้ยที่จ่ายไปเป็นแรกหลังจากหักภาษีเงินได้จะเท่ากับ 56,850 บาท [78,956 (1 - 0.28) = 56,850 บาท]

ตารางที่ 11.2

ตารางแสดงการผ่อนชำระคืนเงินกู้และดอกเบี้ย

	จำนวนเงินกู้ ผ่อนชำระรายเดือน	อัตราดอกเบี้ย 9 % ต่อปี ระยะเวลาผ่อนชำระ 30 ปี	จำนวนเงินจ่ายคืน คืนเงินต้น	ดอกเบี้ยจ่าย	ยอดเงินถึงเหลือ ในจำนวนนี้
1	6,012.10 บาท		78,956.00 บาท		873,987.90 บาท
2	6,576.10		78,982.00		867,411.80
3	7,193.00		77,775.10		860,218.80
4	7,867.80		77,100.40		852,351.00
5	8,605.80		86,362.30		843,745.20
6	9,413.10		75,555.10		834,332.10
7	10,296.10		74,672.10		824,036.00
8	11,261.90		73,706.20		812,774.10
9	12,318.40		72,649.80		800,455.70
10	13,473.90		71,494.20		786,981.70
รวม			<u>880,000.00</u>	<u>4,001,200</u>	<u>0.00</u>

รูปที่ 11.1 เป็นการเปรียบเทียบระหว่างการซื้อบ้านของตนเองกับการเช่าระยะเวลา 1 ปี และระยะเวลา 5 ปีโดยซื้อมูลค่าบ้าน ราคาบ้านและค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าไฟฟ้า ค่าเบี้ยประกันภัย ค่าซ่อมแซมและค่าเช่าเช่นในอดีตตรา 4 เมอร์ซิดเดส (อัตราเงินเฟ้อ 4%)

จากการวิเคราะห์ข้างต้นจะเห็นว่า การซื้อบ้านท่านจะเสียค่าใช้จ่ายสุทธิ 87,850 บาท แต่ที่ท่านจะเสียค่าใช้จ่ายสุทธิเพียง 65,740 บาท ระยะเวลา 1 ปี ดังนั้นถ้าวิเคราะห์ทางด้านการเงินแล้ว การเช่าบ้านจะให้ประโยชน์มากกว่าการซื้อ เนื่องจากการเช่าบ้านประหยัดเงินได้ 22,110 บาท ในระยะเวลา 1 ปี แต่ถ้าระยะเวลา 5 ปี การซื้อบ้านจะประหยัดเงินได้มากกว่าการเช่า 81,130 บาท

ซึ่งสรุปได้ว่าในระยะเวลาการซื้อบ้านผู้ซื้อควรจะจ่ายค่าใช้จ่ายต่าง ๆ สูงกว่าการเช่า แต่ในระยะยาวแล้วการซื้อบ้านจะให้ประโยชน์มากกว่าการเช่า ซึ่งผลประโยชน์ที่ได้ส่วนใหญ่ได้มาจากภาวะเงินเฟ้อ มูลค่าของอสังหาริมทรัพย์จะเพิ่มขึ้นตามอัตราเงินเฟ้อ จึงส่งผลให้การซื้อบ้านเป็นทางเลือกที่ดีกว่า

สรุป

การเลือกบ้านที่อยู่อาศัยเป็นการตัดสินใจทางการเงินที่สำคัญอย่างหนึ่ง ซึ่งต้องนำกลยุทธมาใช้ในการวางแผน โดยการทำหนดวงเงินที่จะซื้อบ้าน และเลือกบ้านที่อยู่ในช่วงราคาที่ท่านต้องการ ตามกำลังเงินที่ท่านพอจะจ่ายได้ เมื่อท่านตัดสินใจเลือกที่จะซื้อบ้านแล้ว ควรรักษาผู้มออชีพทางด้านนี้โดยเฉพาะ เช่น ทุจริตอสังหาริมทรัพย์เสียก่อน ตลอดจนทั้งการขาดแหล่งเงิน ซึ่งมีหลายแห่งให้เลือก รวมทั้งวิธีการผ่อนชำระหนี้ที่แตกต่างกัน

บ้านที่อยู่อาศัยมีแบบให้เลือกต่าง ๆ กันหลายประเภทด้วยกัน เช่น บ้านเดี่ยว คอนโดมิเนียม อพาร์ทเมนท์ และบ้านเช่า ซึ่งมีให้เลือกเป็นจำนวนมาก ท่านควรพิจารณาถึงผลดีและเสียจากการเช่าและการซื้อบ้านเป็นของตนเอง โดยเลือกวิธีที่ดีที่สุดสำหรับวิถีชีวิตของท่าน การมีบ้านเป็นของตนเองนอกจากจะเป็นรางวัลชีวิตและรางวัลที่ภูมิใจแล้ว ยังมีประโยชน์ทางด้านภาษีและป้องกันภาวะเงินเฟ้อด้วย ส่วนรายจ่ายสำหรับการมีบ้านเป็นของตนเอง คือ เงินค่าน้ำ ค่าธรรมเนียม ค่าภาษีอากรโอน ค่าอากรแสตมป์ ค่าธรรมเนียมการที่หนังสือของ ตลอดจนค่าธรรมเนียมประกันราคา หรือประกันราคาที่ใช้จ่ายทั้งหมดแล้ว ก็ทำการวิเคราะห์ความสามารถที่จะซื้อบ้านในวงเงินงบประมาณเท่าใด

มีบุคคลเป็นจำนวนมากที่เข้าบ้านหนึ่งจากเขาเหล่านั้น ไม่มีความสามารถที่จะซื้อบ้านเป็นของตนเอง ค่าใช้จ่ายค่า เมฆะสำหรับการดำเนินการดำเนินการและสถานะ

ทางเศรษฐกิจ ในสัญญาเช่าจะประกอบด้วย ระยะเวลาการเช่า ค่าเช่า ภาษีและค่าธรรมเนียม การวิเคราะห์ก่อนเช่าหรือซื้อจะช่วยให้ท่านตัดสินใจเลือกทางที่ค่าใช้จ่ายต่ำที่สุด นอกจากนี้ ควรให้ผลการวิเคราะห์ระยะยาวและพิจารณาถึงแผนการที่จะอยู่ในห้องถึงขั้นด้วย

โดยปกติผู้ที่เช่าซื้อบ้าน จะติดต่อผ่านทางบริษัทนายหน้าซื้อ - ขายบ้าน ก็จะให้ข้อมูล ค่าแนะนำ และรายละเอียดต่าง ๆ เกี่ยวกับบ้าน โดยบริษัทเหล่านี้จะได้รับค่านายหน้าประมาณ 3 เปอร์เซ็นต์ของราคาซื้อ - ขาย ซึ่งผู้ขายและผู้เช่าย่อมมีการซื้อ - ขายเกิดขึ้น ทั้งผู้ซื้อและผู้ขายก็ทำหน้าที่สื่อสัญญาซื้อขายที่ที่ดินเขตที่ดินนั้นตั้งอยู่ และผู้ขายโอนกรรมสิทธิ์ที่ดินให้กับผู้ซื้อลงในโฉนดที่ดิน ถ้าหากท่านผ่อนชำระและต้องกู้เงินจากธนาคารพาณิชย์หรือสถาบันการเงิน ท่านก็ทำสัญญาจำนวนองกับสถาบันการเงินที่ท่านกู้ยืม และผ่อนชำระกับสถาบันการเงินต่อไป ระยะเวลาการผ่อนชำระประมาณ 15 - 20 ปี อัตราดอกเบี้ยอาจจะคงที่ หรือปรับตามอัตราดอกเบี้ยในตลาด และบางครั้งอัตราดอกเบี้ยอาจจะลดลงเรื่อยๆ ผู้กู้ก็จะหาแหล่งเงินกู้อื่นเพื่อไปถอนหนี้เดิม ฉะนั้นจึงควรมีการวิเคราะห์การก่อนหนี้ใหม่กับหนี้เดิม โดยการเปรียบเทียบผลประโยชน์ที่ได้จากการก่อหนี้ใหม่ กับค่าปรับเนื่องจากการชำระเงินก่อนกำหนด และค่าธรรมเนียมในการทำสัญญาจำนวนองใหม่ และค่าใช้จ่ายอื่น ๆ ตลอดทั้งระยะเวลาการผ่อนชำระหนี้ใหม่

คำถามและแบบฝึกหัดท้ายบท

1. จากข่าวถึงความสัมพันธ์ระหว่างอัตราดอกเบี้ยในตลาดกับความสามารถทางการเงินที่ซื้อบ้านอยู่อาศัย
2. ถ้ารายได้หลังจากรายจ่าย ของท่านมีละ 280,000 บาท และคาดว่าค่าใช้จ่ายต่าง ๆ เช่น ค่าใช้จ่ายไฟฟ้า ค่าโทรศัพท์ (billings) ประมาณเดือนละ 10,000 บาท ท่านสามารถที่จะรับบ้านได้ในราคาประมาณเท่าใด
3. สมมติว่าความสามารถผ่อนชำระเงินกู้จำนวนได้เดือนละ 6,500 บาท และอัตราดอกเบี้ย 12 เปอร์เซ็นต์ ระยะเวลาผ่อนชำระ 30 ปี โดยจ่ายเงินจำนวน 10 เบอริชตันของราคาบ้าน อยากรทราบว่าคุณสามารถซื้อบ้านได้ในวงเงินเท่าใด
4. ถ้าคาดว่ารายได้ท่านจะเพิ่มขึ้นอย่างสม่ำเสมอใน 2 - 3 ปีข้างหน้า ท่านต้องการซื้อบ้านที่อยู่อาศัยในราคาที่ไม่ถึงครึ่งกับรายได้ของบ้านในอนาคต ซึ่งมากกว่ารายได้ปัจจุบันมาก โดยไม่คำนึงถึงค่าใช้จ่ายในการย้ายบ้าน บ้านประเภทใดที่อยู่อาศัยที่ท่านสนใจ
5. ท่านกำลังจะปลดเกนยืมอีกประมาณ 15 ปีข้างหน้า ท่านคิดอยากซื้อบ้านที่มีลักษณะหนึ่งหลัง และท่านต้องการชำระค่าผ่อนส่งบ้านในหนึ่งเดือนที่ท่านจะปลดเกนยืมโดยที่ท่านวางแผนว่ารายได้หลังปลดเกนยืมจะลดลง ดังนั้นเมื่อถึงเวลานั้นแล้ว ค่าใช้จ่ายดอกเบี้ยจะไม่มีผลต่อภาษีเงินได้บุคคลธรรมดา อยากรทราบว่าคุณประเภทใดที่ท่านสนใจ

กรณีศึกษา 11.1

Kim และ Dan Bergholt สามารถซื้อบ้านได้ในวงเงินเท่าใด

ทั้ง Kim และ Dan Bergholt รับราชการทั้งคู่กำลังพิจารณาที่จะซื้อบ้านเป็นของตนเองบริเวณกรุง Washington D.C. ราคาประมาณ \$ 280,000 เขมประมาณค่าใช้จ่ายประจำเดือนเกี่ยวกับสิ่งอำนวยความสะดวกต่าง ๆ \$ 220 ค่าซ่อมแซมบ้าน \$ 100 ค่าภาษีหักจากรายได้ \$ 280 ค่าเบี้ยประกัน \$ 50 หนี้สินมีเพียงเงินกู้เพื่อซื้อรถซึ่งจะต้องผ่อนชำระเดือนละ \$ 350

รายได้ก่อนหักภาษีของ Kim และ Dan เท่ากับ \$ 45,000 และ \$ 38,000 ต่อปี ตามลำดับ ทั้งคู่มีเงินฝากไว้กับสถาบันการเงินแห่งหนึ่งจำนวน \$ 60,000 ในปีที่ผ่านมาได้รายได้ดอกเบี้ย \$ 5,840 ซึ่งเขาวางแผนว่าจะใช้เงินจำนวนนี้เป็นเงินต้นและ

ค่าธรรมเนียมต่าง ๆ ในการซื้อบ้าน ผู้ให้กู้เสนอเงินกู้ระยะเวลา 30 ปี ที่อัตราดอกเบี้ย 8 เปอร์เซ็นต์เงินดาวน์ 20 เปอร์เซ็นต์ และค่าธรรมเนียมอีก \$ 800

ก่อนที่จะตัดสินใจซื้อบ้านและยื่นคำขอเงินกู้ ทั้งคู่ขอคำแนะนำจากทนายเพื่อประกอบการพิจารณาอนุมัติสินเชื่อ

คำถาม

1. Kim และ Dan Bergholt มีความสามารถผ่อนชำระเงินกู้เพื่อซื้อบ้านเดือนละประมาณเท่าใด และราคาบ้านที่เขาทั้งสองจะซื้อได้ควรเป็นเท่าใด
2. สมมติว่าเขาทั้งคู่มีคุณสมบัติพอที่จะได้รับอนุมัติเงินกู้ มีปัจจัยอะไรบ้างบ้างที่อาจพิจารณาก่อนที่จะซื้อและทำการกู้ยืม
3. การเปลี่ยนแปลงในอนาคตมีอะไรบ้างที่จะเป็นปัญหาให้กับครอบครัว Bergholt ในปัจจุบัน

กรณีศึกษา 11.2

Julies ควารถัดสินใจเช่าหรือซื้อบ้าน

Julies Brown เป็นผู้หญิงทำงานยังเป็นโสด อายุประมาณ 28 ปี ปัจจุบันเช่าอพตเมนต์ที่ทันสมัยอยู่นอกเมืองค่าเช่าเดือนละ \$ 900 หลังจากที่ได้พิจารณาดูแล้วเขาก็คิดว่าซื้อคอนโดมิเนียมที่หุบหาวราคาประมาณ \$ 125,000 เขาตั้งใจจะวางเงินดาวน์ 20 เปอร์เซ็นต์ และคาดหวังเงินในอัตรา 9 เปอร์เซ็นต์ระยะเวลา 15 ปี ซึ่งเขาต้องจ่ายค่าเบี้ยประกันสุขภาพให้เขาทั้งคู่เงินในอัตรา 9 เปอร์เซ็นต์ระยะเวลา 15 ปี ซึ่งเขาต้องจ่ายค่าเบี้ยประกันชีวิต \$ 600 และค่าภาษีทรัพย์สิน \$ 1,200 ต่อปี (ปัจจุบันเขาจ่ายค่าเบี้ยประกันสุขภาพทรัพย์สินปีละ \$ 550) นอกจากนี้เขายังประมาณค่าซ่อมแซมและค่าบำรุงรักษาประมาณเดือนละ 0.5 เปอร์เซ็นต์ของราคาคอนโดมิเนียม (ซึ่งรวมค่าธรรมเนียมเดือนละ \$ 30 ที่ต้องสมทบให้กับสมาคมอสังหาริมทรัพย์) Julies เสียภาษีเงินได้บุคคลธรรมดาในอัตรา 28 เปอร์เซ็นต์ (ทำเรื่องขอลดภาษีคอนโดมิเนียมได้) และเขาไม่รายได้จากการลงทุนหลังจากหักภาษีประมาณ 4 เปอร์เซ็นต์

คำถาม

1. จากข้อมูลที่ให้มาข้างต้น จงประเมินและเปรียบเทียบว่า Julies ควรรอยู่ที่อพตเมนต์ต่อไปหรือควรถือคอนโดมิเนียม
2. จากการศึกษาที่ทำงานร่วมกับเพื่อนที่ทำงานด้านธุรกิจอสังหาริมทรัพย์ เขาพอจะเรียนรู้บ้างว่าคอนโดมิเนียมที่หุบหาวเดียวกับที่เขาคิดจะซื้อในที่สุดจะเพิ่มขึ้นประมาณ 3.5 เปอร์เซ็นต์ต่อปี และคาดว่าจะเพิ่มขึ้นต่อไป ข้อมูลดังกล่าวนี้มีผลต่อการตัดสินใจว่าควรเช่าหรือซื้อคอนโดมิเนียมตามข้อ 1 หรือไม่ จงอธิบาย
3. จงคำนวณใหม่ว่า ถ้า Julies ไม่ทำเรื่องขอคืนภาษีคอนโดมิเนียม โดยชำระภาษีตามปกติที่เขาต้องชำระ จะส่งผลต่อการตัดสินใจเช่าหรือซื้อคอนโดมิเนียมตามข้อ 1 หรือไม่ จงอธิบาย